

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	06/04/2022	Dönem	2022	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	124	Toplantı	Nisan	Oturum	1	Uygulama İmar Planı Değişikliği
Meclis Başkanı: Belediye Başkan V. Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALIOĞLU, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, Bahaddin ERBAY, Fatih ŞAHİN, Selvet DUMAN, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALİ, Alpaslan ERKOÇ, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit YALÇIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

20.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 2: 14.02.2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan kanun değişikliği ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi kısmen;

“İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Yine aynı kanun değişikliği ile, İmar Kanunu’na eklenen geçici 20. maddede

“Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

Bu kapsamda yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarımızda “Yençok:serbest” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” ve “Sanayi Alanı” olarak belirlenmiş Kirazlı Bölgesi’nin, ilgili kanuna ve diğer mevzuata göre kat yüksekliğine ilişkin yapılaşma şartının belirlenmesi gerekmektedir.

İlgili alan, çevredeki mevcut teşekküller ve siluet açısından değerlendirildiğinde, imar planına göre sözkonusu bölgenin doğusunda yer alan “Küçük Sanayi Alanı”, “Yençok: 8.50 m.” olarak planlı olup, mevcuttaki diğer kullanım alanlarına bakıldığında kuzeyinde 3 kat yapılaşma şartlarında “Konut Alanları” yer aldığı görülmektedir. Planlama sınırı içindeki muhtelif plan değişiklikleri ile parsel bazında “Yençok: 12.50 m., yençok: 15.50 m., ya da yençok: 18.50 m.”ye dönüştürülen, muhtelif “Sanayi Alanı / Küçük Sanayi Alanı” parselleri yer almaktadır.

Bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesi ve ilgili diğer mevzuata göre “Kirazlı Bölgesi’nde yer alan

“Sanayi Alanları” ve “Küçük Sanayi Alanları”nda “Yençok: serbest” yapılaşma şartına sahip parsellerin kat yüksekliğine ilişkin yapılaşma şartının belirlenmesine ilişkin konunun, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün talebi. (22.03.2022 tarih ve 52462 sayılı Belediye Meclisi’ne havale yazısı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; İlimiz, Kirazlı Köyü’nde yer alan

- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yençok: serbest” yapılaşma şartlarında “Sanayi Alanı” olarak planlı olan 129 ada, 130 ada, 131 ada, 132 ada, 134 ada, 135 ada, 146 ada 1-3 parseller, 532 parsel, 533 parsel, 147 ada, 148 ada, 149 ada, 150 ada, 152 ada 3 parsel, 153 ada, 154 ada, 155 ada ve 162 adanın;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yençok: serbest” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlı olan 151 ada, 163 ada 2-3 parseller ve 531 parselin;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yençok: 12.50 m.” yapılaşma şartlarında “Sanayi Alanı” olarak planlı olan 134 ada 13 parsel ve 152 ada 4-5-6 parsellerin;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yençok: 12.50 m.” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlı olan 151 ada 10 parselin

yapılaşma şartlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile “yençok: 15.50 m.” olarak düzenlenmesinin;

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan ve daha önce 08.11.2021 tarih ve 296-297 sayılı Belediye Meclis Kararları ile yapılaşma şartı “Yençok: 15.50 m.” olarak düzenlenen 163 ada 1 ve 4 parselin yapılaşma şartının “Yençok: 15.50 m.” olarak korunacak şekilde; daha önce 01.09.2021 tarih ve 247 sayılı Belediye Meclis Kararı ile yapılaşma şartı “Yençok: 18.50 m.” olarak düzenlenen 146 ada 2 parselin yapılaşma şartının “Yençok: 18.50 m.” olarak korunacak şekilde plan kararının devam ettirilmesinin;

Ayrıca ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda yükseklik/kata ilişkin bir kısıtlama olması durumunda, jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda geçerli yükseklik/kat sınırının geçerli olması açısından “Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.” şeklinde plan hükmü eklenmesinin ve “Uygulama İmar Planı’nda Enerji Nakil Hattı’nın geçtiği parsellerden, ruhsat aşamasında ilgili kurumdan görüş alınacak ve kurum görüşüne uygun olarak yapılaşmaya gidilecektir.” şeklinde plan hükmü eklenmesinin

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını oyçokluğuyla uygun bulmuştur (Burçin Tangürek ve Cem İnci konut adalarına cephe olan alanların “Yençok: 12.50 m.” olarak belirlenmesi gerektiği gerekçesiyle red yönünde oy kullanmışlardır).

MECLİS BAŞKANI: Talebi oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

İlimiz, Kirazlı Köyü’nde yer alan

- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Yençok: serbest” yapılaşma şartlarında “Sanayi Alanı” olarak planlı olan 129 ada, 130 ada, 131 ada, 132 ada, 134 ada, 135 ada,

146 ada 1-3 parseller, 532 parsel, 533 parsel, 147 ada, 148 ada, 149 ada, 150 ada, 152 ada 3 parsel, 153 ada, 154 ada, 155 ada ve 162 adanın;

- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: serbest" yapılaşma şartlarında "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlı olan 151 ada, 163 ada 2-3 parseller ve 531 parselin;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanı" olarak planlı olan 134 ada 13 parsel ve 152 ada 4-5-6 parsellerin;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlı olan 151 ada 10 parselin

yapılaşma şartlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "yençok: 15.50 m." olarak düzenlenmesinin;

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan ve daha önce 08.11.2021 tarih ve 296-297 sayılı Belediye Meclis Kararları ile yapılaşma şartı "Yençok: 15.50 m." olarak düzenlenen 163 ada 1 ve 4 parselin yapılaşma şartının "Yençok: 15.50 m." olarak korunacak şekilde; daha önce 01.09.2021 tarih ve 247 sayılı Belediye Meclis Kararı ile yapılaşma şartı "Yençok: 18.50 m." olarak düzenlenen 146 ada 2 parselin yapılaşma şartının "Yençok: 18.50 m." olarak korunacak şekilde plan kararının devam ettirilmesinin;

Ayrıca ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda yükseklik/kata ilişkin bir kısıtlama olması durumunda, jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda geçerli yükseklik/kat sınırının geçerli olması açısından "Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklinde plan hükmü eklenmesinin ve "Uygulama İmar Planı'nda Enerji Nakil Hattı'nın geçtiği parsellerden, ruhsat aşamasında ilgili kurumdan görüş alınacak ve kurum görüşüne uygun olarak yapılaşmaya gidilecektir." şeklinde plan hükmü eklenmesinin

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine istinaden onaylanmasına 12 ret (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit YALÇIN, Erol DUMAN, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL) 1 çekimser (Yavuz BİNGÖL) oya karşılık 16 kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye